



## **Ejendomsselskabet Kolibri ApS**

Hunderupvej 27 1., 5000 Odense C

**CVR-nr. 41 70 58 25**

**Årsrapport for perioden  
1. juli 2024 til 30. juni 2025**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. oktober 2025

---

Henrik Lind  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	5
Balance 30. juni	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet Kolibri ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 1. oktober 2025

### Direktion

Henrik Lind

 bakertilly

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kolibri ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Kolibri ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er selskabets ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabet har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 1. oktober 2025

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Ole Schmidt  
statsautoriseret revisor  
mne17323

 **bakertilly**

## Selskabsoplysninger

Selskabet  
Ejendomsselskabet Kolibri ApS  
Hunderupvej 27 1.  
5000 Odense C  
CVR-nr.: 41 70 58 25  
Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025  
Stiftet: 21. september 2020  
Hjemsted: Odense

Direktion  
Henrik Lind

Revisor  
Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Hjallesevej 126  
5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med boligudlejning samt køb og salg af fast ejendom og enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på DKK 18.185, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på DKK 1.441.988.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 DKK	2023/24 TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>237.930</b>	<b>234</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-100.328	-100
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>137.602</b>	<b>134</b>
Finansielle indtægter		49.550	-2
Finansielle omkostninger	2	-163.805	-180
<b>Resultat før skat</b>		<b>23.347</b>	<b>-48</b>
Skat af årets resultat	3	-5.162	11
<b>Årets resultat</b>		<b>18.185</b>	<b>-37</b>
Overført resultat		18.185	-37
		<b>18.185</b>	<b>-37</b>

## Balance 30. juni

	Note	2024/25 DKK	2023/24 TDKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	7.095.896	7.197
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.095.896</b>	<b>7.197</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.095.896</b>	<b>7.197</b>
Udskudt skatteaktiv		58.669	40
<b>Tilgodehavender</b>		<b>58.669</b>	<b>40</b>
Likvide beholdninger		319.925	346
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>378.594</b>	<b>386</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>7.474.490</b>	<b>7.583</b>

## Balance 30. juni

	Note	2024/25 DKK	2023/24 TDKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40
Overført resultat		1.401.988	1.384
<b>Egenkapital</b>		<b>1.441.988</b>	<b>1.424</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.288.449	4.437
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>4.288.449</b>	<b>4.437</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	114.100	114
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.481.374	1.480
Skyldigt sambeskatningsbidrag		23.804	8
Anden gæld		124.775	120
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.744.053</b>	<b>1.722</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.032.502</b>	<b>6.159</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.474.490</b>	<b>7.583</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
			7

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	40.000	1.383.803	1.423.803
Årets resultat	<u>0</u>	<u>18.185</u>	<u>18.185</u>
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>1.401.988</u></b>	<b><u>1.441.988</u></b>

## Noter

	<u>2024/25</u> DKK	<u>2023/24</u> TDKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	43.182	46
Andre finansielle omkostninger	<u>120.623</u>	<u>134</u>
	<b><u>163.805</u></b>	<b><u>180</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	23.804	8
Årets udskudte skat	<u>-18.642</u>	<u>-19</u>
	<b><u>5.162</u></b>	<b><u>-11</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. juli		<u>7.440.540</u>
Kostpris 30. juni		<u>7.440.540</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli		244.316
Årets afskrivninger		<u>100.328</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni		<u>344.644</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>		<b><u>7.095.896</u></b>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. juli DKK	<u>Gæld</u> 30. juni DKK	<u>Afdrag</u> næste år DKK	<u>Restgæld</u> efter 5 år DKK
Gæld til realkreditinstitutter	4.551.003	4.402.549	114.100	3.869.800
	<b><u>4.551.003</u></b>	<b><u>4.402.549</u></b>	<b><u>114.100</u></b>	<b><u>3.869.800</u></b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet A.P.L Invest ApS (administrationsselskab) og hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Forpligtelsen udgør i alt tkr. 153 pr. 30. juni 2025.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.468, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør t.kr. 7.096.

## Noter

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kolibri ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

### Brugstid Restværdi

Grunde og bygninger 50 år 2.424 t.kr.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.